

ANALISIS KELAYAKAN PENAMBAHAN GEDUNG PARKIR MALL PEKANBARU

M. Thamrin dan Rita Wiyati

Fakultas Ekonomi Universitas Lancang Kuning

ABSTRAK

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui untuk mengetahui apakah pembangunan gedung parkir bertingkat di Mall Pekanbaru layak dilihat dari aspek keuangan dan untuk mengetahui faktor-faktor yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan calon investor dalam penambahan gedung parkir tersebut. Penelitian ini menggunakan. Jenis data kuantitatif dan kualitatif. Sumber data penelitian ini terdiri dari dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Metode mengumpulkan data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah: observasi dan wawancara. Berdasarkan data dan hasil penelitian diketahui bahwa pembangunan tambahan gedung parkir pada Mall Pekanbaru yang memerlukan investasi awal Rp 4.902.380.000,- umur ekonomis 20 tahun. Dengan tariff parkir/jam Rp 2000,- ditinjau dari aspek keuangan seperti : *Net Present Value(NPV)*= Rp + 3.031.055.713, *Benefit Cost Ratio(BCR)*= 1,286, *Internal Rate of Return(IRR)*= 21,70%, *Payback Period(PP)*=6,07 tahun, dinyatakan layak untuk dilaksanakan. Dalam pelaksanaan penambahan gedung parkir tersebut para investor perlu memperhatikan faktor-faktor antara lain; tingkat pertumbuhan kendaraan, kapasitas parkir, tingkat inflasi dan tingkat suku bunga yang berlaku, serta tarif parkir yang ditetapkan Pemerintah.

Kata Kunci: Analisis NPV, BCR, IRR, PP, tingkat bunga, inflasi dan parkir

LATAR BELAKANG PENELITIAN

Kota Pekanbaru sebagai ibu kota Provinsi Riau memiliki luas wilayah 63.301 Ha yang terbagi atas dua belas (12) wilayah kecamatan dengan jumlah penduduk sebesar 897.767 jiwa (Badan Pusat Statistik Kota Pekanbaru, 2012). Dalam aktivitas dan interaksinya kawasan tersebut timbul berbagai permasalahan lalu lintas yang salah satunya adalah permasalahan parkir.

Permasalahan tersebut meliputi ruang parkir yang semrawut dan jumlah ruang parkir yang disediakan tidak dapat memenuhi kebutuhan parkir sehingga menimbulkan kemacetan di lalu lintas. Hal ini seperti terlihat di kawasan Jalan Tengku Umar dimana terdapat Mall Pekanbaru dan Plaza Senapelan yang menjadi salah satu tempat akumulasi massa, tempat terjadi transaksi jual-beli yang dapat menarik masyarakat untuk datang. Masyarakat akan datang menggunakan kendaraan dan membutuhkan areal parkir untuk parkir kendaraannya. Kapasitas ruang parkir yang ada di kawasan Mall tersebut tidak dapat memenuhi kebutuhan parkir bagi pengunjung.

Sebelumnya, sentral parkir Mall Pekanbaru yang sudah beroperasi sering tidak dapat menampung kendaraan untuk parkir sepeda motor, maka sebagai solusinya pihak Mall Pekanbaru merencanakan melakukan penambahan gedung parkir bertingkat dan penambahan area parkir di belakang Mall tersebut. Sehubungan dengan itu pada penelitian ini akan membahas dan menganalisis dengan permasalahan: "Apakah pembangunan penambahan gedung parkir bertingkat pada Mall Pekanbaru layak ditinjau dari aspek financial ?".

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui untuk mengetahui apakah pembangunan gedung parkir bertingkat di Mall Pekanbaru layak dilihat dari aspek keuangan dan untuk mengetahui faktor-faktor yang perlu diperhatikan dan dipertimbangkan calon investor dalam pembangunan penambahan gedung parkir tersebut.

KAJIAN PUSTAKA

Pengertian Parkir

Parkir adalah keadaan tidak Bergeraknya suatu kendaraan yang tidak bersifat sementara (Departemen Perhubungan;1994). Termasuk dalam pengertian parkir adalah setiap kendaraan yang berhenti pada tempat-tempat tertentu baik yang dinyatakan dengan rambu atau tidak (Abubakar;1998).

Berbicara mengenai sistem transportasi tidak dapat terlepas dari masalah perencanaan, moda yang ditawarkan, dan kebijakan yang ditempuh yang akan mempengaruhi masyarakat untuk memakai moda yang tersedia. Salah satunya adalah dengan penyediaan fasilitas parkir bagi kendaraan pribadi terutama di tempat-tempat akumulasi massa seperti mall atau pusat perbelanjaan. Hal ini tentu saja bisa mengurangi jumlah kendaraan yang menggunakan badan jalan untuk parkir. Berdasarkan jenis kepemilikan dan pengoperasiannya, parkir dapat dibedakan sebagai berikut: 1) Parkir milik pemerintah dan dioperasikan oleh Pemerintah, 2) Parkir milik pemerintah daerah dan dioperasikan oleh pihak swasta, dan 3) Parkir milik swasta dan dioperasikan oleh pihak swasta itu sendiri (Abubakar,1998)

Karakteristik Parkir

Karakteristik parkir dimaksudkan sebagai sifat-sifat dasar yang memberikan penilaian terhadap pelayanan parkir dan permasalahan parkir yang terjadi pada lokasi studi. Berdasarkan karakteristik parkir, akan dapat diketahui kondisi perparkiran yang terjadi pada lokasi studi seperti mencakup volume parkir, lama waktu parkir, kapasitas parkir (IG. Narendra Kasuma; 2011; 12). Sedangkan untuk mengetahui lamanya parkir pada tiap kendaraan pada suatu daerah dipakai rata – rata lamanya parkir. Rumus yang digunakan untuk menghitung rata – rata lamanya

parkir adalah Abubakar, dkk; 1998):
$$D = \frac{(Nx) \times (X) \times (I)}{Nt}$$

Keterangan :

- D : Rata – rata lamanya parkir atau durasi (jam/kendaraan)
- Nx : Jumlah kendaraan yang parkir selama x interval (kendaraan)
- X : Jumlah interval parkir
- I : Interval waktu survai (jam)
- Nt : Jumlah total kendaraan selama waktu survai (kendaraan)

Rumus yang digunakan untuk menghitung kapasitas parkir (Abubakar,dkk; 1998;) adalah :

$$KP = \frac{S}{D}$$

Keterangan :

- KP : Kapasitas parkir (kendaraan/jam)
- S : Jumlah total petak resmi yang ada (petak)
- D : Rata – rata lama parkir (jam/kendaraan)

Untuk menghitung besarnya potensi pendapatan dari parkir sebagai acuan dalam perhitungan besarnya anggaran pendapatan. Pendapatan parkir dihitung dengan menggunakan rumus (Abubakar, 1998;154)) :

$$PPhr = JKP \times Fp \times Tp$$

keterangan :

- PPhr : Pendapatan rata – rata dari parkir / hari
JKP : Jumlah kendaraan yang masuk ke kawasan / pelataran / gedung parkir dalam satu hari
Fp : Faktor penggunaan
TP : Tarip parkir

Prakiraan Biaya Pembangunan

Biaya rencana pembangunan tempat parkir terpusat (*central parking*) Mall Pekanbaru terdiri dari prakiraan biaya investasi yaitu prakiraan biaya pembangunan gedung parkir ditambah dengan biaya pengelolaan yang terdiri dari biaya operasional dan pemeliharaan rutin. Adapun rinciannya adalah sebagai berikut (Yacob Ibrahim.,2012; 56):

Biaya Investasi :

a. Biaya Pembangunan Gedung

- 1) Biaya Konstruksi, meliputi biaya pembangunan yang akan dikeluarkan untuk gedung parkir direncanakan.
- 2) Biaya Perencanaan dan Supervisi, biaya perencanaan meliputi, biaya studi kelayakan, Amdal, dan perencanaan akhir. Untuk biaya supervisi meliputi biaya pengawasan konstruksi dan pengawasan keuangan. Biaya perencanaan dan supervisi diasumsikan 3,5% dari biaya konstruksi.
- 3) Biaya Overhead Proyek, merupakan biaya–biaya yang harus dikeluarkan seperti: biaya notaris, manajemen kantor pusat dan proyek, biaya asuransi dan biaya tak terduga lainnya. Biaya overhead diasumsikan sebesar 10% dari sub total biaya.

b. Prakiraan Biaya Pengelolaan

- 1) Biaya Operasional, meliputi biaya pegawai, biaya administrasi dan keperluan kantor.
- 2) Biaya Pemeliharaan, meliputi pemeliharaan gedung periode 1 tahun.

Analisis Kelayakan Finansial

Analisis kelayakan finansial pada dasarnya dikembangkan dalam usaha mencari suatu ukuran yang menyeluruh yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan proyek, dalam analisis kelayakan finansial proyek dilihat dari sudut lembaga atau individu yang menanam modalnya dalam proyek atau yang berkepentingan langsung dalam proyek. Tujuan analisis finansial adalah efisiensi finansial dari modal yang ditanam dilihat dari sudut perorangan/*private*. Pada analisis kelayakan finansial, komponen-komponen manfaat dan biaya yang diperhitungkan adalah komponen yang secara finansial turut serta berpengaruh pada "*private return*", atau yang berpengaruh secara finansial dan langsung bagi kepentingan investor(Iban Sofyan 2003;124). Sehingga dengan demikian semua komponen biaya akan diperhitungkan. Untuk komponen manfaat, komponen yang bersifat langsung saja yang akan diperhitungkan.

Analisis kelayakan finansial pada dasarnya dikembangkan dalam usaha mencari suatu ukuran yang menyeluruh yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan proyek. Secara umum metode yang sering digunakan antara lain(Umar, H.,2007):

1. Metode *Net Present Value* (NPV)

Metode ini berusaha membandingkan semua komponen biaya dan manfaat dari suatu proyek dengan acuan yang sama agar dapat diperbandingkan satu dengan yang lainnya. NPV didefinisikan sebagai selisih antara *Present Value* dari komponen manfaat dan *Present Value* dari komponen biaya. Secara matematis rumusnya adalah sebagai berikut (Suliyanto.,2010) :

$$\begin{aligned} \text{NPV} &= \sum_t \frac{B(t)}{(1+d)^t} - \sum_t \frac{C(t)}{(1+d)^t} \\ &= \sum_t \frac{B(t) - C(t)}{(1+d)^t} \end{aligned}$$

dimana:

B(t) = Besaran total dari komponen manfaat proyek pada tahun t

C(t) = Besaran total dari komponen biaya pada tahun ke-t

d = Tingkat bunga yang diperhitungkan

t = Jumlah tahun

2. Metode *Benefit Cost Ratio* (BCR)

Prinsip dasar metode ini adalah mencari indeks yang menggambarkan tingkat efektifitas pemanfaatan biaya terhadap manfaat yang diperoleh. Indeks ini dikenal sebagai indeks *Benefit Cost Ratio*, yang secara matematis dirumuskan sebagai berikut (Rangkuti, F.,2012):

$$\text{BCR} = \frac{\text{NPB}}{\text{NPC}}$$

dimana:

BCR = *Benefit Cost Ratio*

NPB = *Net present benefit*

NPC = *Net present cost*

3. Metode *Internal Rate of Return* (IRR)

IRR atau *Internal Rate of Return* adalah besaran yang menunjukkan harga *discount rate* pada saat besaran NPV = 0. Dalam hal ini IRR dapat dianggap sebagai tingkat keuntungan atas investasi bersih dalam suatu proyek, secara matematis dirumuskan sebagai berikut (Kasmir, 2012;105):

$$\text{IRR} = \left(1 + \frac{\text{NPV}}{[\text{NPV}]^{1r} - [\text{NPV}]^{1r'}} \right)^{\frac{1}{(1r - 1r')}} - 1$$

4. Metode *Payback Period*

Yang dimaksud dengan periode pengembalian atau jangka waktu pengembalian modal (*Payback Period*) adalah jangka waktu yang diperlukan untuk mengembalikan modal suatu investasi, dihitung dari aliran kas bersih (*net*). Aliran kas bersih adalah selisih pendapatan (*revenue*) terhadap pengeluaran (*expenses*) per tahun. Periode pengembalian biasanya dinyatakan dalam jangka waktu per tahun.

Kriteria Kelayakan Metode *Payback Period* :

- 1) Proyek dikategorikan sebagai proyek yang layak jika masa pemulihan modal lebih pendek dari pada usia ekonomis proyek.
- 2) Proyek dikategorikan sebagai proyek yang tidak layak jika masa pemulihan modal lebih lama dari pada usia ekonomis proyek yang bersangkutan

METODE PENELITIAN

Penelitian ini mengambil objek pada Mall Pekanbaru yang beralamat di Jalan Jend. Sudirman No. 123 Pekanbaru. Dalam penelitian ini ada dua jenis data yang akan dikumpulkan yaitu data kuantitatif dan kualitatif. Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder; tingkat inflasi 5 tahun terakhir didapat dari BPS, tingkat pertumbuhan kendaraan lima tahun terakhir Dinas Perhubungan dan Mall Pekanbaru. Metode mengumpulkan data dilakukan dengan observasi dan wawancara, teknik wawancara bebas terpimpin. Analisis data menggunakan metoda diskriptif kualitatif dan kuantitatif dengan pendekatan perhitungan kelayakan usulan investasi ditinjau dari aspek *financial*.

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Hasil Penelitian

Karakteristik Parkir Mall Pekanbaru

Pola parkir yang diterapkan pada gedung parkir Mall Pekanbaru adalah Pola parkir kendaraan dua sisi dengan parkir sudut 90° dengan ukuran petak parkir 0,75 x 2 meter dan lebar jalur gang pada gedung parkir adalah 1,6 meter. Pada Tabel 6.1 dapat dilihat jumlah petak, sudut petak dan ukuran petak untuk masing masing lantai.

Tabel 1
Inventarisasi Fasilitas Gedung Parkir Pada Mall Pekanbaru

NO	LANTAI	JUMLAH PETAK	Sudut Petak	Ukuran Petak (m)
	I	230	90	0,75 x 2
2	II	216	90	0,75 x 2
3	III	240	90	0,75 x 2
	Total	686		

Sumber: Mall Pekanbaru (2013)

Volume parkir untuk gedung parkir Mall Pekanbaru didapat dari jumlah volume parkir berdasarkan survey patroli parkir. Dari tabel 6.2 dapat dilihat volume parkir sepeda motor harian gedung parkir Mall Pekanbaru adalah 1.314 kendaraan per hari.

Tabel 2
Volume Parkir Sepeda Motor Pada Mall Pekanbaru

NO	WAKTU	VOLUME	SAT
1	09.00 - 11.00	131	Kendaraan
2	11.00 - 14.00	347	Kendaraan
3	14.00 - 17.00	326	Kendaraan
4	17.00 - 20.00	279	Kendaraan
5	20.00 - 23.00	231	Kendaraan
		1.314	Kendaraan

Sumber: Data olahan (2013)

Tingkat Pertumbuhan Kendaraan

Untuk memprediksi volume parkir yang akan menggunakan gedung parkir Mall sampai dengan umur proyek dilaksanakan ada faktor yang mempengaruhi yaitu faktor pertumbuhan kepemilikan kendaraan ringan. Untuk itu, prediksi pertumbuhan lalu-lintas didasarkan atas keberadaan data historis yaitu data statistik. Dari data statistik pertumbuhan kendaraan 5 tahun terakhir (Th. 2006 - 2010) didapat tingkat pertumbuhan kendaraan ringan khususnya sepeda motor adalah 37,18%.

Tabel 3
Pertumbuhan Jumlah Sarana Angkutan di Pekanbaru Tahun 2006 – 2010

Uraian	Tahun				
	2006	2007	2008	2009	2010
Jumlah Sarana Angkutan (unit)	219.262	297.675	421.818	571.829	775.946
Pertumbuhan (%)	35,76	41,7	35,56	35,7	35,69
Pertumbuhan Rata Rata (%per Tahun)	37,18				

Sumber: Dinas Perhubungan Kota Pekanbaru (2010)

Untuk itu, prediksi tarif parkir pada masa yang akan datang digunakan data inflasi. Dari data statistik inflasi 5 tahun terakhir (Th 2006 - 2010) didapat rata-rata inflasi sebesar 6,32% dapat dilihat pada Tabel 6.7.

Tabel 4
Tingkat Inflasi Kota Pekanbaru Tahun 2006 – 2010

Uraian	Tahun				
	2006	2007	2008	2009	2010
Rata Rata Inflasi(%per Tahun)	6,32				

Sumber: BPS Kota Pekanbaru (2011)

Pendapatan

Pendapatan dari gedung parkir Mall Pekanbaru dari tarif yang ditetapkan dikalikan dengan volume kendaraan yang parkir. Penetapan harga jasa fasilitas parkir akan berbeda untuk masing masing wilayah.

Penetapan harga atas fasilitas parkir untuk gedung parkir Mall Pekanbaru dengan tarif parkir sepeda motor yang berlaku di Kota Pekanbaru sebesar Rp 2.000 yang disesuaikan dengan tarif parkir standar untuk pengelolaan yang dilakukan oleh pihak ketiga yaitu *security parking*.

Pendapatan gedung parkir Mall Pekanbaru dari tahun 2015 sampai 2035 dapat dilihat pada Tabel 6.9 .

Tabel 5
Perkiraan Pendapatan Gedung Parkir
Mall Pekanbaru dengan Tarif Parkir Rp 2.000

Prediksi Kendaraan				
Tahun	Tarif	Parkir	Jumlah Hari	Nilai Manfaat
rata rata Harian				
	(Rp)	(kend)		(Rp)
2015	2.000	2.153	365	
2016	2.000	2.277	365	1.662.210.000

Prediksi Kendaraan				
Tahun	Tarif	Parkir	Jumlah Hari	Nilai Manfaat
rata rata Harian				
2017	2.000	2.373	365	1.732.290.000
2018	2.000	2.496	365	1.822.080.000
2019	2.000	2.606	365	1.902.380.000
2020	2.000	2.722	365	1.987.060.000
2021	2.000	2.828	365	2.064.440.000
2022	2.000	2.912	365	2.125.760.000
2023	2.000	3.001	365	2.190.730.000
2024	3.000	3.095	365	3.389.025.000
2025	3.000	3.194	365	3.497.430.000
2026	3.000	3.278	365	3.589.410.000
2027	3.000	3.371	365	3.691.245.000
2028	3.000	3.404	365	3.727.380.000
2029	3.000	3.406	365	3.729.570.000
2030	6.000	3.408	365	7.463.520.000
2031	6.000	3.410	365	7.467.900.000
2032	6.000	3.425	365	7.500.750.000
2033	6.000	3.447	365	7.548.930.000
2034	6.000	3.452	365	7.559.880.000
2035	8.000	3.456	365	10.091.520.000

Sumber: Data olahan (2013)

Biaya Konstruksi

Biaya dalam pembangunan gedung parkir Mall Pekanbaru ini terdiri atas biaya pembangunan (terdiri dari biaya konstruksi, biaya fasilitas gedung parkir, biaya studi, DED dan pengawasan), biaya pemeliharaan rutin dan operasional. Komponen biaya proyek untuk estimasi analisis kelayakan gedung parkir Mall Pekanbaru adalah sesuai dengan Tabel 6.

Tabel 6
Biaya Pembangunan Gedung Parkir
Mall Pekanbaru

No	Uraian	Jumlah Harga
A	Pembangunan	
A1	Biaya Konstruksi	Rp 3.421.588.662
A2	Study, DED, Pengawasan	Rp 119.755.603
B	Biaya Overhead (10% dari A)	Rp 342.158.866
C	Finance Cost (1% dari A)	Rp 34.215.887
	Total Biaya Investasi	Rp 3.917.719.018
	PPN 10 %	Rp 391.771.902
	Total Biaya Investasi + PPN 10 %	Rp 4.309.490.920
D	Biaya Operasional	Rp 56.867.355,46

Sumber: Mall Pekanbaru, 2013

Pembahasan

Evaluasi finansial dilakukan dengan maksud mengevaluasi kelayakan finansial proyek. Metode yang digunakan adalah NPV, BCR, IRR dan PP. Berdasarkan pengolahan data Penentuan Tarif Parkir Rencana dan Anggaran Biaya dengan kenaikan inflasi 6,32% maka diketahui, NPV, BCR, IRR dan PP sebagai berikut :

Analisa Net Present Value (NPV)

$$\text{Rumus: Net Present Value (NPV)} = \sum_{t=0}^n \frac{At}{(1+k)^t}$$

Karena *proceeds* tidak sama besarnya dari tahun ke tahun maka Present Value (PV) dari masing-masing *proceeds* setiap tahunnya harus dihitung. Dari nilai investasi Rp 4.309.490.920 dengan *proceeds* tahun pertama sampai tahun ke 20, sedangkan *discount rate* yang diinginkan sebesar 18%, tariff parkir Rp 2000,- perhitungan NPV, adalah sebagai berikut :

$$\text{NPV} = -4.309.490.92$$

$$+ \frac{1.662.210.000}{(1+18)^1} + \frac{1.732.290.000}{(1+18)^2} + \frac{1.822.080.000}{(1+18)^3} + \frac{1.902.380.000}{(1+18)^4} + \frac{1.987.060.000}{(1+18)^5} + \frac{2.064.440.000}{(1+18)^6} + \frac{2.125.750.000}{(1+18)^7} + \frac{2.190.730.000}{(1+18)^8} + \frac{3.389.025.000}{(1+18)^9} + \frac{3.497.430.000}{(1+18)^{10}} + \frac{3.589.410.000}{(1+18)^{11}} + \frac{3.691.245.000}{(1+18)^{12}} + \frac{3.727.380.000}{(1+18)^{13}} + \frac{3.729.570.000}{(1+18)^{14}} + \frac{7.463.520.000}{(1+18)^{15}} + \frac{7.467.900.000}{(1+18)^{16}} + \frac{7.500.750.000}{(1+18)^{17}} + \frac{7.548.930.000}{(1+18)^{18}} + \frac{7.559.880.000}{(1+18)^{19}} + \frac{10.091.520.000}{(1+18)^{20}}$$

$$\text{NPV} = \text{Rp} + 3.031.055.713$$

Analisa Benefit Cost Ratio (BCR)

Tarif Parkir Alternatif Dua Rp 2.000, dari tabel 6.13, diketahui :

$$\text{NPB} = \text{Rp } 13.626.944.443$$

$$\text{NPC} = \text{Rp } 10.595.888.730$$

Maka *Benefit Cost Ratio (BCR)* untuk tarif alternatif dua adalah:

$$\text{BCR} = \frac{13.626.944.443}{10.595.888.730} = 1,286$$

Analisa Internal Rate of Return (IRR)

Berdasarkan tarif parkir Alternatif Dua Rp 2.000,- diketahui present value proceed dan initial investmen dengan tingkat bunga 20% dan 22% terlihat pada table 6.14

Tabel 7
Internal Rate of Return (IRR)

Interpolasi	PVIFA	PVIFA
20%	11.920.164.969	11.920.164.969
Initial investmen		10.595.888.730
22%	10.365.616.120	-
	1.554.548.849	1.324.276.239

$$IRR = i_1 + \frac{NPV_1}{NPV_1 - NPV_2} (i_2 - i_1)$$

$$IRR = 20 + \frac{1.324.276.239}{1.554.548.840} \times 2\%$$

$$IRR = 20 + 1,70\% = 21,70\% , (IRR > suku \text{ bunga})$$

Tabel 8
Perhitungan Net Present Value
Untuk Tarif Rp 2.000 dengan DF 20% dan 22%

Tahun	Kas Bersih	Bunga 20%		Bunga 22%	
		DF	PV Kas Bersih	DF	PV Kas Bersih
1	1.662.210.000	0,833	1.385.175.000	0,819	1.361.349.990
2	1.732.290.000	0,694	1.202.979.167	0,672	1.164.098.880
3	1.822.080.000	0,579	1.054.444.444	0,551	1.003.966.080
4	1.902.380.000	0,482	917.428.627	0,451	857.973.380
5	1.987.060.000	0,402	798.554.848	0,370	735.212.200
6	2.064.440.000	0,335	691.376.779	0,303	625.525.320
7	2.125.760.000	0,279	593.260.602	0,249	529.314.240
8	2.190.730.000	0,233	509.493.781	0,203	444.718.190
9	3.389.025.000	0,194	656.815.750	0,167	565.967.175
10	3.497.430.000	0,162	564.854.471	0,139	486.142.770
11	3.589.410.000	0,135	483.091.462	0,112	402.013.920
12	3.691.245.000	0,112	413.997.691	0,092	339.594.540
13	3.727.380.000	0,093	348.375.393	0,075	279.553.500
14	3.729.570.000	0,078	290.483.399	0,062	231.233.340
5	7.463.520.000	0,065	484.423.285	0,051	380.639.520
16	7.467.900.000	0,054	403.922.976	0,042	313.651.800
17	7.500.750.000	0,045	338.083.136	0,034	255.025.500
18	7.548.930.000	0,038	283.545.637	0,028	211.370.040
19	7.559.880.000	0,031	236.630.775	0,023	173.877.240
20	10.091.520.000	0,026	263.227.746	0,019	191.738.880
Total PV kas bersih			11.920.164.969		0.365.616.120
Total PV investasi			10.595.888.730		10.595.888.730
NPV		C1	1.324.276.239	C2	(230.272.610)

Sumber : Hasil analisis (2013)

Payback Period

Payback Period pada pembangunan gedung parkir Mall Pekanbaru digunakan dengan mengacu pada asumsi bahwa komponen manfaat dan komponen biaya yang dihasilkan dari suatu analisis kuantitatif pada dasarnya merepresentasikan kondisi 'cash flow'. *Payback Period* alternatif dengan tarif Rp 2.000 karena menghasilkan nilai NPV = 3.031.055.713, BCR = 1,286 dan IRR 21,70%, tampak akumulasi kas masuk (nol) terletak pada tahun keenam dan ketujuh seperti terlihat pada table 6.15, sehingga *payback period* (PP) akan berada diantara tahun-tahun tersebut. Pada akhir tahun keenam kas masuk

bersih masih kurang Rp 74.329.614, padahal Proceeds tahun ketujuh sebesar Rp 993.039.737. Maka waktu untuk mengumpulkan *proceeds* pada tahun ketujuh adalah 0,07 tahun yang diperoleh dari :

$$\frac{74.329.614}{993.039.737} \times 1 \text{ tahun} = 0,07 \text{ tahun}$$

Dengan demikian, Payback period (PP) dari investasi itu adalah 6,07 tahun.

Tabel 9
Analisa Payback Period

Tahun	Keterangan	Net	Kumulatif
		Cashflow	Cashflow
2015	Initial Investmen/outlays	(4.546.512.920)	(4.546.512.920)
2016	<i>Proceeds</i> Tahun ke-1	556.050.656	(3.990.462.264)
2017	<i>Proceeds</i> Tahun ke-2	622.309.497	(3.368.152.767)
2018	<i>Proceeds</i> Tahun ke-3	708.278.339	(2.659.874.429)
2019	<i>Proceeds</i> Tahun ke-4	784.274.185	(1.875.600.243)
2020	<i>Proceeds</i> Tahun ke-5	864.378.010	(1.011.222.234)
2021	<i>Proceeds</i> Tahun ke-6	936.892.620	(74.329.614)
2022	<i>Proceeds</i> Tahun ke-7	993.039.737	918.710.123
2023	<i>Proceeds</i> Tahun ke-8	1.052.509.928	1.971.220.051
2024	<i>Proceeds</i> Tahun ke-9	2.244.957.532	4.216.177.583
2025	<i>Proceeds</i> Tahun ke-10	2.347.145.579	6.563.323.162

Sumber : Hasil analisis (2013)

KESIMPULAN

Analisis kelayakan finansial pada dasarnya dikembangkan dalam usaha mencari suatu ukuran yang menyeluruh yang dapat menggambarkan tingkat kelayakan proyek. Berdasarkan perhitungan analisis finansial yang telah dilakukan pada gedung parkir Mall Pekanbaru maka didapatkan hasil sebagai berikut:

- 1) Berdasarkan data dan hasil analisis dan pembahasan pada Bab 6, diketahui bahwa rencana pembangunan tambahan gedung parkir pada Mall Pekanbaru yang memerlukan investasi awal Rp 4.902.380.000,- umur ekonomis 20 tahun dengan tariff parkir/jam Rp 2000,- ditinjau dari aspek keuangan (*Net Present Value(NPV)*, *Benefit Cost Ratio(BCR)*, *Internal Rate of Return(IRR)* dan *Payback Period(PP)*, dinyatakan layak untuk dilaksanakan.
- 2) Dalam rencana penambahan gedung parkir tersebut para investor perlu memperhatikan faktor-faktor antara lain; tingkat pertumbuhan kendaraan, kapasitas parkir, tingkat inflasi dan tingkat suku bunga yang berlaku, serta tarif parkir yang ditetapkan Pemerintah.

DAFTAR PUSTAKA

- Abubakar, I., dkk. 1998. *Pedoman Perencanaan dan Pengoperasian Fasilitas Parkir*, Direktorat Bina Sistem Lalu Lintas dan Angkutan Kota Direktorat Jenderal Perhubungan Darat, Jakarta.
- Departement Perhubungan. 1994. *Keputusan Menteri Perhubungan No. KM. 4 Tahun 1994 tentang Tata Cara Parkir Kendaraan Motor di Jalan*, Jakarta.
- Departemen Perhubungan. 1996. *Keputusan Direktur Jendral Perhubungan Darat Tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Fasilitas Parkir*, Jakarta
- Ibrahim, Y., 2009. *Studi Kelayakan Bisnis (edisi revisi)*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Kasmir., Jakfar, 2012, *Studi Kelayakan Bisnis (Edisi Revisi)*, Kencana, Jakarta.
- Kasuma, IG Narendra., 2011, Tesis, *Analisis Kelayakan Finansial Rencana Pembangunan Gedung Parkir Bertingkat Di Pasar Lokitasari*, Universitas Udayana, Denpasar.
- Nitisemito, Alex S., Umar Burhan, 2009, *Wawasan Studi Kelayakan dan Evaluasi Proyek*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Rangkuti, F., 2012, *Studi Kelayakan Bisnis & Investasi*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Sofyan, Iban., 2003, *Studi Kelayakan Bisnis*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Suliyanto., 2010, *Studi Kelayakan Bisnis : Pendekatan Praktis*, Andi, Yogyakarta.
- Sutarno., 2012, *Serba-Serbi Manajemen Bisnis*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Umar, H., 2007, *Studi Kelayakan Bisnis (Edisi 3 Revisi)*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.